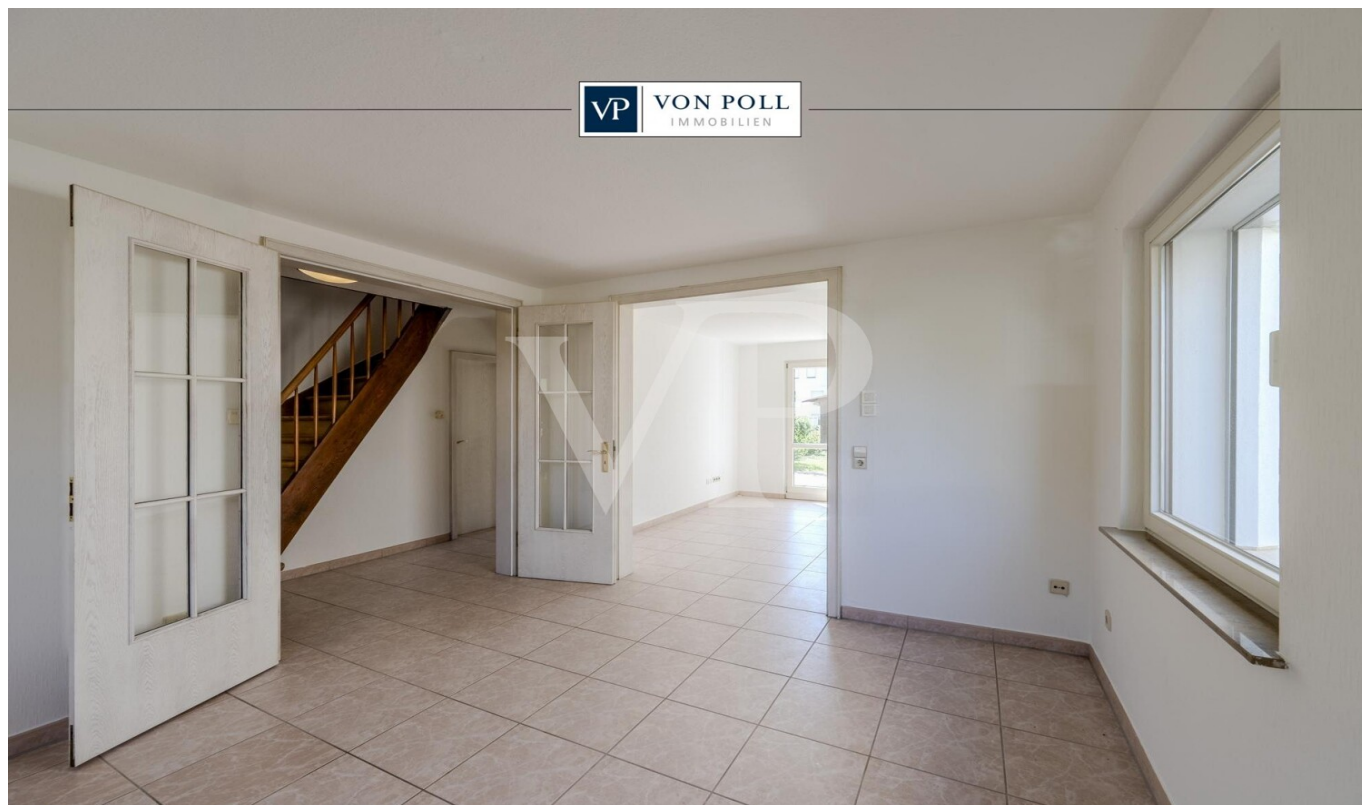


Stuttgart - Luginsland

Wohnen mit Lebensqualität – Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten

Codice oggetto: 26081029



PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 243 m²

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26081029
Superficie netta	ca. 117 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	199.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Partner-Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart
stuttgart@von-poll.com | www.von-poll.com/stuttgart

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Una prima impressione

Dieses gepflegte und 1995 kernsanierte Einfamilienhaus in Stuttgart-Luginsland bietet genau den Raum, den Familien für ihren Alltag und ihre Zukunft suchen: einen durchdachten Grundriss, zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und einen sonnigen Garten zum Genießen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie das Erdgeschoss mit einem harmonischen Wohnkonzept. Die separate Küche schließt direkt an den großzügigen Wohn- und Essbereich. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt dabei für angenehmen Wohnkomfort und eine gleichmäßige Wärmeverteilung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, eine Ausstattung, die den Familienalltag spürbar erleichtert. Das Dachgeschoss erweitert den Wohnraum um zwei weitere Zimmer und einen außergewöhnlich großzügigen Vorraum. Ob als Homeoffice, Spielebereich für die Kinder, Lesecke oder gemütlicher Aufenthaltsraum, hier lässt sich der Platz ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Ein echtes Highlight ist der nach Westen ausgerichtete Garten. Zwei Terrassen laden dazu ein, den Tag im Freien ausklingen zu lassen. Während Kinder im Garten spielen, genießen Sie die Abendsonne oder verbringen entspannte Grillabende mit Familie und Freunden, begleitet von einem schönen Blick in den Sonnenuntergang. Ein Gartenhäuschen mit eigenem Stromanschluss bietet zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch praktisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Der direkte Zugang vom Keller in den Garten erleichtert Gartenarbeiten, das Verstauen von Fahrrädern oder den Alltag erheblich. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Keller sowie einen charmanten Gewölbekeller, der sich hervorragend als Wein-, Vorrats- oder Lagerkeller eignet.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- 2023: Fassadendämmung und Einbau von elektrischen Rollläden
- 2024: Errichtung einer neuen Naturstein-Gartenmauer und Einbau eines neuen Wasserspeichers für die Heizung
- 2026: Innenanstrich, neues Garagentor, Einstellung der Fenster sowie Einbau einer neuen Duschkabine aus Glas
- Durchgeführter und dokumentierter Elektrocheck für das gesamte Haus

Eine Garage mit 2 Stellplatzmöglichkeiten rundet dieses attraktive Angebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Dettagli dei servizi

- 2 Bäder mit Toilette
- 4 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten EG
- Innenwände frisch gestrichen
- 2023 gedämmt
- Gewölbekeller
- Garten mit Gartenhaus (mit eigenem Stromanschluss)
- Garage mit 2 Stellplatzmöglichkeiten
- 2 Terrassen
- Alle Fenster und Türen wurden frisch gestrichen

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Stuttgarter Stadtbezirk Stuttgart-Untertürkheim, einer gewachsenen Wohnlage im Osten der Landeshauptstadt mit angenehmer Atmosphäre und hervorragender Infrastruktur. Die direkte Nähe zum Neckar sowie die umliegenden Weinberge verleihen dem Standort einen besonderen Wohncharakter und bieten gleichzeitig vielseitige Möglichkeiten zur Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot im Stadtteil – von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium.

Die direkte Lage am Neckar und die nahegelegenen Weinberge bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten, ob Spaziergänge am Flussufer, Radtouren oder Ausflüge in die umliegenden Weinberge. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung: Die S-Bahn-Station Untertürkheim (Linien S1, S2, S3) bringt Sie in kürzester Zeit in die Stuttgarter Innenstadt, nach Esslingen oder Ludwigsburg. Mit dem Auto sind Sie über die B10 und B14 sowie die nur wenige Minuten entfernte A8 schnell in der Stadt, am Flughafen oder auf der neuen Messe.

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26081029 - 70327 Stuttgart - Luginsland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralph Schenkel

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart

Tel.: +49 711 - 24 83 749 0

E-Mail: stuttgart@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com